

Dott. Arch. Monica Salvatelli

Via Settembrini n. 15 – 06073 CORCIANO (PG)

Tel 075 9660684 Cell. 333 2051146

E-MAIL: monica_salvatelli@libero.it

PEC: monica.salvatelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 117/2022 R.G. Es. Imm.

Promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

GIUDICE: DOTT.SSA FIORONI SARA

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA

ESPERTO: ARCH. SALVATELLI MONICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

REDATTO SECONDO GLI

INTERNATIONAL VALUATION STANDARD



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva N. 117/2022 R.G. Es. Imm.

promossa da |

OMISSIS

DIRITTO: Piena proprietà pari ad 1/1

PAG. 4

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E UBICAZIONE:

LOTTO 1: Unità immobiliare di civile abitazione sita in loc. Porto di Castiglione del Lago (PG) Via Etruria n. 19 composta al piano terra da fondo con camino, forno e sottoscala e al piano primo (con accesso da scala esterna in comune con altra proprietà) da cucina, camera, ripostiglio e un bagno.

PAG. 4-5

LOTTO 2: Unità immobiliare a destinazione artigianale sita a Castiglione del Lago in Via della Stazione n. 14 composta da laboratorio, archivio, bagno e antibagno oltre a due corti esclusive.

N. LOTTI: 2

PAG. 11-12

DATI CATASTALI:

PAG. 4-5

LOTTO 1: COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO N.C.E.U. e N.C.T.

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
76	149 sub 2 graff. 149 sub 5	A/4	3	5 vani	65 mq	216,91 €

LOTTO 2: COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO N.C.E.U. e N.C.T.

FG.	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
59	2313	C/3	9	52 mq	65 mq	182,62 €

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: NESSUNA

IRREGOLARITA' URBANISTICHE: NON PRESENTI

PAG. 10-11

IRREGOLARITA' CATASTALI: NON PRESENTI

PAG. 11

VALORE DI MERCATO / PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO 1: € 45.016,22 / € 38.200,00

PAG. 19-22

LOTTO 2: € 27.144,65. / € 21.700,00

PAG. 22-26

SPESE CONDOMINIALI: NESSUNA

PAG. 15

OCCUPAZIONE E TITOLO:

LOTTO 1: LIBERO

PAG. 7-8

LOTTO 2: LIBERO



PREMESSA

Io sottoscritta **Dott. Arch. Salvatelli Monica** domiciliata a Corciano in Via Settembrini n. 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2787, **valutatore immobiliare certificato CEPAS al n. B01-549**, in data 13/09/2022 venivo nominata "esperto valutatore" nella procedura esecutiva N. 117/2022 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara (**ALLEGATO 1**), in data 18/09/2022 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento di rito in modalità telematica.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. conferiva alla sottoscritta il mandato che si articola nei quesiti riportati nell'**ALLEGATO 1** e disponeva che l'esperto inviasse copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore e provvedesse al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno **28/02/2023 ore 9.30**, disponeva inoltre che il perito intervenisse all'udienza fissata per rendere i necessari chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nel caso di invio di note di osservazioni da parte dei creditori o del debitore,

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Io sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, esaminavo in primis il fascicolo telematico, verificavo la completezza dei documenti relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e procedevo quindi a contattare il custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia) con il quale concordavo di eseguire il primo accesso e iniziare le operazioni peritali il giorno **martedì 18 ottobre 2022 alle ore 14.00**, ne davo comunicazione al creditore procedente e al custode a mezzo PEC e alla debitrice a mezzo Raccomandata R/R all'ultimo indirizzo conosciuto (**ALLEGATO 2**).

In data **18 ottobre 2022 alle ore 14.00**, congiuntamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, rilevavo che la debitrice non era presente al sopralluogo e che



l'immobile sito in Loc. Porto Via Etruria n. 19 era disabitato da molto tempo come confermato dai vicini di casa; ci recavamo quindi al secondo immobile pignorato sito in Via della Stazione n. 14, anche in questo caso risultava evidente che l'immobile non era utilizzato da molto tempo ma da un cartello "vendesi" apposto sulla porta di ingresso riuscivo a contattare la Sig.ra **OMISSIS** sorella della debitrice con la quale concordavo di eseguire un nuovo accesso agli immobili pignorati il giorno 10 novembre 2022.

In data **10 novembre 2022 alle ore 13.30** la Sig.ra **OMISSIS** (sorella della debitrice) mi consegnava spontaneamente le chiavi degli immobili pignorati che provvedevo a consegnare all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie con il quale procedevo a rilevare entrambi gli immobili pignorati.

Le operazioni peritali hanno inoltre avuto il seguente calendario:

- 1) in data **26/09/2022, 29/09/2022 e 08/10/2022** effettuavo ricerche e visure di natura catastale presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** ed ispezioni di natura ipotecaria presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia**;
- 2) in data **17/10/2022** richiedevo al **Notaio Cherubini Grazia** di Castiglione del Lago copia del titolo di provenienza del bene pignorato censito al Foglio 59 Particella 2313 e in data 18/10/2022 mi veniva trasmesso a mezzo mail;
- 3) in data **26/10/2022** richiedevo al **Notaio Zorzi Antonio** di Siena copia del titolo di provenienza del bene pignorato censito al Foglio 76 Particella 149 sub 2 e in data 28/10/2022 mi veniva trasmesso a mezzo mail;
- 4) in data **15/11/2022** presentavo istanza di accesso agli atti all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago** per la ricerca dei precedenti edilizi degli immobili pignorati;
- 5) in data **17/11/2022 Prot. 0035501/2022** l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago** comunicava che la ricerca dei precedenti edilizi per gli immobili pignorati aveva dato esito negativo;



6) in data **01/12/2022** accertavo con il Geom. Pucci Gianluca dell'**Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago** la legittimità dei beni pignorati;

7) nel mese di **dicembre 2022** ricercavo beni comparabili agli immobili pignorati per effettuare la stima con il Market Comparison Approach;

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari la sottoscritta ritiene di poter riassumere il proprio operato con il seguente:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

redatto secondo i criteri stabiliti dagli **I.V.S. (International Valuation Standard)** al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento e nel quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G. Es. e che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.I.,

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore di **OMISSIS**
OMISSIS con atto giudiziario del 07/06/2022 Rep. 2045
trascritto il 30/06/2022 Registro Particolare 13882 Registro Generale 19430 riguarda i
diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a **OMISSIS**

A) UNITA' IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE SITA IN LOC. PORTO DI CASTIGLIONE DEL LAGO (PG) VIA ETRURIA N. 19 COMPOSTA AL PIANO TERRA DA FONDO CON CAMINO, FORNO E SOTTOSCALA E AL PIANO PRIMO (CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA IN COMUNE CON ALTRA PROPRIETA') DA CUCINA-SOGGIORNO, CAMERA, RIPOSTIGLIO E BAGNO censita al N.C.E.U. dello stesso Comune come di seguito descritto:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
76	149 sub 2 Graff. 149 sub 5	A/4	3	5 vani	65 mq	216,91 €



B) UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE SITA A CASTIGLIONE DEL LAGO IN VIA DELLA STAZIONE N. 14 COMPOSTA DA LABORATORIO, ARCHIVIO, BAGNO E ANTIBAGNO OLTRE A DUE CORTI ESCLUSIVE censita al N.C.E.U. dello stesso Comune come di seguito descritto:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
59	2313	C/3	9	52 mq	70 mq	182,62 €

2) SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

A) L'UNITA' IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA AL PIANO TERRA DA FONDO CON CAMINO, FORNO E SOTTOSCALA E AL PIANO PRIMO (CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA IN COMUNE CON ALTRA PROPRIETA') DA CUCINA-SOGGIORNO, CAMERA, RIPOSTIGLIO E BAGNO è sita a Castiglione del Lago (PG) in Loc. Porto Via Etruria n. 19 (Coordinate Geografiche 43.069391, 11.945026), fronte strada ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 76 Particella 149 sub 2 graff. 149 sub 5. Il fabbricato è articolato su due piani fuori terra senza ascensore ed è adiacente a Via Etruria, una scala esterna in comune con altra proprietà conduce all'unità immobiliare di civile abitazione sita al primo piano; il fondo ed il sottoscala hanno accesso solo dall'esterno.

Confini: Il cespite confina a sud con Via Etruria, a ovest

OMISSIS

OMISSIS salvo altri.

Caratteristiche di zona: l'immobile è situato nella zona ovest di Castiglione del Lago denominato Porto e dista circa 12 km dal centro storico, il contesto in cui si trova il cespite è a prevalente carattere agricolo con scarsa presenza di servizi pubblici (scuole, edifici commerciali, trasporto pubblico, etc.).

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Internazionale dell'Umbria a circa 60 km, stazione ferroviaria a circa 12 km.



Tutti i beni pignorati sopra descritti sono identificabili nell'**estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4)**, nella **documentazione fotografica (ALLEGATO 5)** e nel **rilievo planimetrico quotato con punti di presa fotografici (ALLEGATO 7)**.

B) L'UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE COMPOSTA DA LABORATORIO CON ARCHIVIO, BAGNO E ANTIBAGNO OLTRE A DUE CORTI ESCLUSIVE è sita a Castiglione del Lago (PG) in Via della Stazione n. 14 (Coordinate Geografiche 43.121837, 12.033230), fronte strada ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 59 Particella 2313.

Il laboratorio è articolato su un unico piano fuori terra, è compreso tra Via della Stazione e la linea ferroviaria ed è adiacente a un immobile di civile abitazione e ad un magazzino.

Confini: Il cespite confina a est con Via Stazione, a ovest con la linea ferroviaria, a sud con proprieta'

OMISSIS

Caratteristiche di zona: l'immobile è situato in prossimità della stazione ferroviaria di Castiglione del Lago e dista circa 2 km dal centro storico, il contesto in cui si trova il cespite è a prevalente carattere residenziale con buona presenza di servizi pubblici (scuole, edifici commerciali, trasporto pubblico, etc.).

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Internazionale dell'Umbria a circa 50 km, stazione ferroviaria e autobus a circa 150 ml.

Tutti i beni pignorati sopra descritti sono identificabili nell'**estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4)**, nella **documentazione fotografica (ALLEGATO 6)** e nel **rilievo planimetrico quotato con punti di presa fotografici (ALLEGATO 8)**.



3) VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

A) L'UNITA' IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE sita in loc. Porto di Castiglione del Lago (PG) Via Etruria n. 19 censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al **Foglio**

76 Particella 149 sub 2 graff. Sub 5 risulta di proprietà dell: **OMISSIS**

OMISSIS

in ragione di 1/1 di

piena proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Zorzi Antonio di Siena del 19/12/2007 Rep. 12240/4913 registrato e trascritto a Perugia il 03/01/2008 R.P. 121 R.G. 150 (**ALLEGATO 10**).

B) L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE situata a Castiglione del Lago in Via della Stazione n. 14 censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al **Foglio 59 Particella 2313** risulta di proprietà della **OMISSIS**

OMISSIS

in ragione di 1/1 di piena

proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago del 26/02/2009 Rep. 16213/5357 registrato e trascritto a Perugia il 06/03/2009 R.P. 4522 R.G. 6756 (**ALLEGATO 11**).

4) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

A) L'UNITA' IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE sita in loc. Porto di Castiglione del Lago (PG) Via Etruria n. 19 censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 76 Particella 149 sub 2 graff. sub 5 al momento del sopralluogo risultava libera e disabitata da molto tempo. L'Istituto Vendite Giudiziarie in sede di sopralluogo ha provveduto al cambio delle serrature.

B) L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE sita a Castiglione del Lago in Via Stazione n. 14 censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 59 Particella 2313 al momento del sopralluogo risultava libera e non utilizzata da molto tempo. L'Istituto Vendite Giudiziarie in sede di sopralluogo ha provveduto al cambio delle serrature.



5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2022 in base ai dati catastali degli immobili pignorati, pertanto è stato accertato che a tutto il giorno **08/10/2022** risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (**ALLEGATO 9**):

A) FG. 76 PART.LLA 149 sub 2 graff. sub 5

Iscrizioni al 08/10/2022

- R.P. 25 R.G. 151 del 03/01/2008 – Rep. 12241/4914 del 19/12/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- R.P. 2510 R.G. 16165 del 23/06/2017 – Rep. 2354/8017 del 22/06/2017 ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Trascrizioni al 08/10/2022

- R.P. 121 R.G. 150 del 03/01/2008 – Rep. 12240/4913 del 19/12/2007 atto tra vivi – compravendita;
- R.P. 13882 R.G. 19430 del 30/06/2022 – Rep. 2045 del 07/06/2022 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

B) FG. 59 PART.LLA 2313

Iscrizioni al 08/10/2022

- R.P. 1235 R.G. 6757 del 06/03/2009 – Rep. 16214/5358 del 26/02/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- R.P. 1858 R.G. 10479 del 22/04/2011 – Rep. 16214/5358 del 26/02/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- R.P. 2510 R.G. 16165 del 23/06/2017 – Rep. 2354/8017 del 22/06/2017 ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Trascrizioni al 08/10/2022

- R.P. 7263 R.G. 10406 del 24/04/2002 – Rep. 3214 del 18/04/2002 atto tra vivi – compravendita;



- R.P. 984 R.G. 1372 del 19/01/2009 – Rep. 61/1173 del 09/10/2008 atto per causa di morte-certificato di denunciata successione;
- R.P. 4522 R.G. 6756 del 06/03/2009 – Rep. 16213/5357 del 26/02/2009 atto tra vivi – compravendita;
- R.P. 13882 R.G. 19430 del 30/06/2022 – Rep. 2045 del 07/06/2022 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

6) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Entrambi i beni pignorati non fanno parte di un condominio.

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dai pubblici registri immobiliari e dalla certificazione notarile risultano i seguenti precedenti passaggi di proprietà degli immobili pignorati:

A) IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VIA ETRURIA N. 19

La Sig. I **OMISSIS** ha assunto la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni pignorati siti in loc. Porto di Castiglione del Lago (PG) Via Etruria n. 19 censiti al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 76 Particella 149 sub 2 graff. sub 5 in forza di atto di acquisto dalla **OMISSIS** a rogito Notaio Antonio Zorzi di Siena in data 19 dicembre 2007 Rep. 12240/4913 trascritto a Perugia il 03/01/2008 R.P. 121 R.G. 150.

La Sig.ra **OMISSIS** ha assunto la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni pignorati sopra individuati in forza di atto di acquisto dal Sig. **OMISSIS** rogito Notaio Ventura Giuseppe in data 09/05/1981 Rep. 57566 trascritto a Perugia il 03/01/2008 al n. 6774.

L'atto di provenienza è riportato all'**ALLEGATO 10.**

B) IMMOBILE A DESTINAZ. ARTIGIANALE SITO IN VIA DELLA STAZIONE N. 14

La Sig. **OMISSIS** ha assunto la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni pignorati siti a Castiglione del Lago in Via Stazione n. 14 censiti al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 59 Particella 2313 in



forza di atto di acquisto dai Sig.ri

OMISSIS

(per la quota di 1/8),

OMISSIS

OMISSIS

}) a rogito Notaio Grazia Cherubini di

Castiglione del Lago in data 26 febbraio 2009 Rep. 16213/5357 trascritto a Perugia il 06/03/2009 al n. 4522..

OMISSIS

OMISSIS

hanno assunto la piena proprietà in ragione di 1/8 ciascuno dei

beni pignorati sopra individuati in forza di dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 09/10/2008 al n. 61/1173 trascritta il 19/01/2009 al n. 984 a seguito della morte del Sig. Barluzzi Giuliano deceduto il 21/11/2004; i Sig.ri

OMISSIS

hanno assunto la

piena proprietà in ragione di 1/2 dei beni pignorati sopra individuati in forza di atto di acquisto dal : OMISSIS a rogito Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago in data 18 aprile 2002 Rep. 3214 trascritto a Perugia il 24/04/2002 al n. 7263.

L'atto di provenienza è riportato all'**ALLEGATO 11**.

8) REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Castiglione del Lago, risulta che la costruzione di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento (lotto 1 e 2) risale ad epoca remota e non sono stati oggetto di interventi successivi alla loro costruzione, come da Comunicazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago del 17/11/2022 Prot. 35501/2022 (**ALLEGATO 12**).

Per quanto riguarda il lotto 1, il bagno situato al primo piano non è correttamente riportato nella planimetria catastale ma è ragionevole presumere che la sua costruzione risalga ad epoca antecedente agli archivi delle pratiche edilizie del Comune di Castiglione del Lago (1959), lo stesso appare legittimo in quanto presenta la stessa



falda di copertura dell'edificio principale e la copertura appare vetusta e uniforme per l'intera falda.

Per quanto riguarda la conformità catastale, rispetto alle planimetrie catastali risultano piccole variazioni interne che non hanno comportato modifica alla superficie degli immobili pignorati. Nel lotto 1 non è riportato in modo corretto il bagno in quanto risulta solo tratteggiato e indicato come ripostiglio.

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, trattandosi di due edifici distinti con diversa destinazione d'uso e posizione geografica la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in due lotti e precisamente:

LOTTO n. 1: Comune di Castiglione del Lago (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a Paduraru Emilia su *UNITA' IMMOBILIARE DI CIVILE ABITAZIONE SITA A CASTIGLIONE DEL LAGO (PG) LOC. PORTO VIA ETRURIA N. 19 COMPOSTA AL PIANO TERRA DA FONDO CON CAMINO, FORNO E SOTTOSCALA E AL PIANO PRIMO (CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA IN COMUNE CON ALTRA PROPRIETA')* DA CUCINA-SOGGIORNO, CAMERA, RIPOSTIGLIO E BAGNO il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 76 Particella 149 sub 2 graffata 149 sub 5.

LOTTO n. 2: Comune di Castiglione del Lago (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a Paduraru Emilia su *UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE SITA A CASTIGLIONE DEL LAGO VIA DELLA STAZIONE N. 14 COMPOSTA DA LABORATORIO, ARCHIVIO, BAGNO E ANTIBAGNO OLTRE A DUE CORTI ESCLUSIVE* il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 59 Particella 2313.



10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1: L'immobile in vendita è una unità immobiliare di civile abitazione sita a Castiglione del Lago, località Porto Via Etruria n. 19 (Coordinate Geografiche 43.069391, 11.945026) censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 76 Particella 149 sub 2 graff. 149 sub 5 con vista sul Lago di Chiusi dal primo piano dell'abitazione.

Il fabbricato è articolato su due piani fuori terra senza ascensore.

La costruzione dell'edificio risale ad epoca remota e non risultano successivi interventi edilizi, presenta struttura portante in muratura, la copertura è a due falde inclinate con struttura portante in legno a vista al primo piano, le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno.

La zona non è servita da gas metano di rete, è presente una stufa a legna al primo piano per il riscaldamento e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda.

L'immobile è presumibilmente allacciato alla rete pubblica dell'acqua potabile e della corrente elettrica, seppure al momento del sopralluogo tutte le utenze erano staccate.

L'APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE è sito al primo piano, vi si accede da Via Etruria salendo una scala esterna in comune con altra proprietà, l'appartamento si apre sulla zona giorno composta da soggiorno con angolo cottura, abbiamo poi una camera, un bagno ed un ripostiglio.

I pavimenti sono parte in graniglia parte in cotto, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'appartamento presenta altezza media pari a 2,80 ml ad esclusione del bagno che ha altezza pari 2,00 ml.

Al piano terra con accesso solo dall'esterno abbiamo un **FONDO** con camino con altezza paria 2,30 ml, un **FORNO** ed il **SOTTOSCALA** con accesso da Via Etruria.

L'unità immobiliare presenta complessivamente un mediocre stato di manutenzione.



In base agli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare al vigente Piano Regolatore Generale Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 27 del 9 agosto 2018 il bene pignorato ricade in ambito "Centri urbani delle Frazioni" ambito disciplinato dalla Scheda n. 16 riportata all'**ALLEGATO 13**.

Di seguito si riportano le superfici interne nette e le superfici esterne lorde (superficie commerciale) dei singoli locali espresse in mq che derivano dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO Foglio 76 Part.IIa 149 sub 2 graff. 149 sub 5

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	SUP. COMM.	MANUTEN.
PIANO PRIMO	SOGGIORNO-CUCINA	14,84	19,14	SCARSO
PIANO PRIMO	WC	2,78	3,59	SCARSO
PIANO PRIMO	RIPOSTIGLIO	6,49	8,37	SCARSO
PIANO PRIMO	CAMERA	11,34	14,63	SCARSO
SUB TOTALE		35,45	S.E.L.: 45,76	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	SUP. COMM.	MANUTEN.
PIANO TERRA	FONDO	15,80	21,17	SCARSO
PIANO TERRA	SOTTOSCALA	2,67	3,50	SCARSO
SUB TOTALE		18,47	S.E.L.: 24,70	

Il tutto è meglio identificabile nell'*estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4)*, nella *documentazione fotografica (ALLEGATO 5)* e nella *planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 7)*.

LOTTO N. 2: L'immobile in vendita è una **UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE** sita a Castiglione del Lago in Via della Stazione n. 14 (Coordinate Geografiche 43.069391, 11.945026). Il fabbricato è articolato su un unico piano fuori terra.

La costruzione dell'edificio risale ad epoca remota e non risultano successivi interventi edilizi, presenta struttura portante in muratura di mattoni facciavista, solaio di copertura



in tavelloni di laterizio e ferro, tramezzature interne parte in laterizio e parte in legno, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il portone di ingresso è in alluminio con maniglione antipanico, gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è presumibilmente allacciato alla rete pubblica dell'acqua potabile e della corrente elettrica, seppure al momento del sopralluogo tutte le utenze erano staccate, ma è privo di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare presenta complessivamente un medio stato di manutenzione.

I pavimenti sono in gres, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica il laboratorio presenta altezza media pari a 3,60 ml.

Non è stato possibile accedere alla **CORTE ESCLUSIVA SUL RETRO** in quanto vi si accede solo tramite una porta interna al laboratorio che è bloccata dalla vegetazione presente all'interno della corte stessa, pertanto la superficie riportata in tabella è stata ricavata dalle planimetrie catastali.

La **CORTE ESCLUSIVA SUL FRONTE** è situata lungo Via della Stazione, non è recintata e costituisce accesso anche all'adiacente edificio di civile abitazione (servitù di passaggio).

Di seguito si riportano le superfici interne nette e le superfici esterne lorde (superficie commerciale) dei singoli locali espresse in mq che derivano dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO Foglio 59 Part.IIa 2313

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	SUP. COMM.	MANUTEN.
PIANO TERRA	LABORATORIO	39,62	45,96	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	2,42	2,78	MEDIO
PIANO TERRA	ANTIBAGNO	4,03	4,63	MEDIO
PIANO TERRA	ARCHIVIO	6,27	7,21	MEDIO
	SUB TOTALE	52,34	60,59	



PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	MANUTEN.
PIANO TERRA	CORTE ESCLUSIVA	80,00	MEDIO
PIANO TERRA	CORTE ESCLUSIVA	28,00	MEDIO
	SUB TOTALE	108,00	

Il tutto è meglio identificabile nell'**estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4)**, nella **documentazione fotografica (ALLEGATO 6)** e nella **planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 8)**.

11) SPESE CONDOMINIALI

Tutti beni pignorati ovvero i lotti in vendita non fanno parte di un condominio.

12) CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Criteri di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso di rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.



Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 R.1.2) il **valore di mercato** viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di **vendita forzata secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Il **valore di vendita forzata secondo le Linee guida ABI** per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - Appendice A.I.5.I) viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente*



ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Metodo M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato **M.C.A. (Market Comparison Approach)** che fa parte delle stime pluri-parametriche in base agli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il procedimento per M.C.A. si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Per la legge di Jevons, se due immobili presentano le stesse caratteristiche di formazione del valore sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo il prezzo fissato dal mercato sarà il medesimo.

Il metodo M.C.A. utilizzato consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ad altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui si conosce il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie. È un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiamerò COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato, comparabili che verranno messi a confronto con il



bene oggetto di stima chiamato SUBJECT (Lotto di vendita); tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Specifico di seguito i termini che verranno utilizzati:

- con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;
- Con “**superficie esterna lorda SEL**” viene indicata “*l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,5 dal pavimento*”; la SEL è data dalla somma della superficie utile netta interna calpestabile (100%), dalla superficie occupata dalle pareti divisorie interne e perimetrali esterne (100%) e dalle superfici delle pareti perimetrali confinanti (50%), viene anche definita **Superficie Convenzionale Vendibile** secondo la Norma ex UNI 10750:2005;
- Con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale, viene anche chiamato coefficiente di ponderazione;

Il concetto base dell’MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili ed il bene oggetto di stima, in pratica se il bene comparabile ha una superficie maggiore a quello oggetto di stima gli andrò a sottrarre un valore pari alla differenza tra la superficie del bene oggetto di stima e il comparabile, analogo ragionamento si effettuerà per le superfici secondarie e per tutte le altre caratteristiche prese in esame. Il risultato finale sarà quello di avere due o più valori del subject (bene oggetto di stima) e non più dei comparabili, la media dei valori così trovati costituirà il valore che andrò ad attribuire al Lotto.

Come stabilito dagli IVS per la determinazione del valore di mercato del mio subject (LOTTO DI VENDITA) applicando il Market Comparison Approach ho preso in esame le seguenti **caratteristiche quantitative e qualitative**: prezzo totale, data di vendita,



superficie principale, superfici secondarie (terrazzi, garage, fondi, corti esclusive etc.), numero di servizi igienici, livello di piano, panoramicità e stato di manutenzione.

LOTTO n. 1: VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REDATA APPLICANDO IL **MARKET COMPARISON APPROCH (IVS)**

Per quanto riguarda il **LOTTO 1**, non avendo la zona grande interesse commerciale, ho potuto esaminare pochi atti di compravendita e di conseguenza sono riuscita a trovare solo DUE COMPARABILI da raffrontare con il bene pignorato: si tratta di due immobili di civile abitazione situati nella stessa via in cui si trova il bene pignorato compravenduti recentemente, per le caratteristiche dettagliate dei comparabili rimando all'**ALLEGATO 14**. Qui di seguito riporto una sintesi dei calcoli effettuati per la determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

TABELLA DATI LOTTO 1

PREZZO E CARATTERISTICHE	SUBJECT	COMPARABILI	
	LOTTO 1	UNITA' A	UNITA' B
UBICAZIONE	VIA ETRURIA N. 19	VIA ETRURIA N. 9	VIA ETRURIA N. 32
PREZZO	???	€ 70.000,00	€ 75.000,00
DATA (QUANTI MESI FA)	0	16	5
SUPERFICIE PRINCIPALE (SEL)	45,76	111,56	78,57
SUPERFICIE CORTE/RESEDE	0,00	105,00	405,00
SUPERFICIE TERRAZZI	0,00	11,00	1,49
SUPERFICIE FONDI/CANTINE	24,70	52,96	54,56
SUPERFICIE GARAGE	0,00	0,00	36,00
N. SERVIZI IGIENICI	1	2	2
LIVELLO DI PIANO SENZA ASC.	1	1	1
MANUTENZIONE	2	1	1
PANORAMICITA'	2	1	1



RAPPORTI MERCANTILI LOTTO 1

- **Saggio annuo di rivalutazione del prezzo: 0,00 %** (I prezzi degli immobili per la zona in esame ricavati dai valori della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)** pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e dal **Listino dei prezzi degli immobili** pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) indicano un'assenza di variazione dei prezzi delle compravendite negli ultimi due anni. Pertanto il saggio di rivalutazione è pari a zero.
- **Rapporto mercantile Fondi/cantine: 0,25**
- **Rapporto mercantile Corte: 0,10**
- **Rapporto mercantile Terrazzi: 0,25**
- **Servizi Igienici: $C_{serv} = C \times (1-t/n)$** (dove C=costo a nuovo di un bagno; t= vetustà; n: vita media di un bagno: C= 9'000,00 €, t= 25 anni, n= 30 anni)
- **Livello di piano: saggio 5% senza ascensore** (il variare del piano incide parzialmente sul valore dell'immobile; il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato come di seguito: se il piano del comparabile è uguale o inferiore al subject applico la formula prezzo totale x saggio/(1+saggio) se il piano del comparabile è superiore al subject applico la formula prezzo totale x saggio);
- **Stato di manutenzione/finiture: 3 livelli (1: scadente; 2: normale; 3: ottimo)** ogni passaggio di livello vale 10.000,00 €;
- **Panoramicità: 3 livelli (1: scarsa; 2: normale; 3: ottima)** ogni passaggio di livello vale 10.000,00 €;

ANALISI PREZZI MARGINALI LOTTO 1

UBICAZIONE	COMPARABILE A VIA ETRURIA N. 9	COMPARABILE B VIA ETRURIA N. 32
PREZZO TOTALE	€ 70.000,00	€ 75.000,00
SUPERFICIE COMPARATA CON I RAPPORTI MERCANTILI	138,05	151,08
CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. PREZZO TOTALE/SUP. TOTALE COMPARATA	€ 507,06	€ 496,42
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE VALORE MINIMO DI QUELLI CALCOLATI SOPRA	€ 496,42	€ 496,42



PREZZO MARGINALE CORTE ESCLUSIVA/RESEDE: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,10)	€ 49,64	€ 49,64
PREZZO MARGINALE TERRAZZI: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,25)	€ 124,10	€ 124,10
PREZZO MARGINALE FONDI/CANTINE: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,25)	€ 124,10	€ 124,10
PREZZO MARGINALE GARAGE: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,50)	€ 248,21	€ 248,21
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI: PREZZO A NUOVO x (1-(VETUSTA/VITA))	€ 1.500,00	€ 1.500,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO: VEDI DESCRIZIONE RAPPORTI MERCANTILI	€ 3.333,33	€ 3.571,43
PREZZO MARGINALE MANUTENZ./FINITURE: VALORE NECESSARIO PER PASSARE AL LIV. SUCC.	€ 10.000,00	€ 10.000,00
PREZZO MARGINALE PANORAMICITA': VALORE NECESSARIO PER PASSARE ALLA TIP. SUCC.	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE e
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1 (SUBJECT)**

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI	
	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO	€ 70.000,00	€ 75.000,00
PREZZO MARGINALE DATA	€ 0,00	€ 0,00
SUPERFICIE PRINCIPALE	- € 32.664,27	- € 16.287,46
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA/RESEDE	€ 5.212,38	€ 20.104,91
SUPERFICIE TERRAZZI	- € 1.365,15	- € 184,92
SUPERFICIE FONDI/CANTINE	- € 3.507,19	€ 3.705,76
SUPERFICIE GARAGE	- € 0,00	- € 8.935,52
SERVIZI IGIENICI	- € 1.500,00	- € 1.500,00
LIVELLO DI PIANO SENZA ASCENSORE	- € 0,00	- € 0,00
STATO DI MANUTENZIONE	€ 10.000,00	€ 10.000,00
PANORAMICITA'	€ 10.000,00	€ 10.000,00
PREZZI CORRETTI RISPETTO AL SUBJECT	€ 45.751,01	€ 44.281,44

VALORE MEDIO DEL LOTTO 1 CON M.C.A.

€ 45.016,22

DIVERGENZA

3,32%

Il valore della divergenza ci dimostra che i valori ricalcolati e parametrati dei comparabili sono fra loro omogenei e quindi presumibilmente corretti.



LOTTO 1: VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Applicando il Market Comparison Approach per la stima del valore di mercato del Lotto 1, in base all'identificazione catastale, alla consistenza dei beni pignorati, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di conservazione, all'epoca di costruzione, alle potenzialità commerciali dell'immobile e al diritto in vendita si ritiene ragionevole stimare il valore di mercato del LOTTO 1 in **€ 45.016,22**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€
Valore di mercato del LOTTO 1 applicando il market comparison approach	€ 45.016,22
Riduzione del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti e alla differenza di applicazione degli oneri tributari su base reale e non su base catastale	-€ 6.752,43
	<hr/>
	€ 38.263,79

LOTTO 1: PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Market Comparison Approach (€ 45.016,22), alle detrazioni da applicare conseguenti all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti, alla differente applicazione degli oneri tributari (calcolati su base reale e non su base catastale) si ritiene corretto stabilire in **€ 38.263,79** arrotondati a **38'200,00 € (trentottomiladuecentoeuro/00)** il **prezzo a base d'asta dell'immobile**.

LOTTO n. 2:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REDATTA APPLICANDO IL

MARKET COMPARISON APPROCH (IVS)

Per quanto riguarda il **LOTTO 2**, la destinazione artigianale è poco presente nella zona, ho quindi trovato solo comparabili a destinazione residenziale da poter raffrontare con il lotto in questione, tuttavia la destinazione laboratorio, considerate le modeste dimensioni del bene pignorato può essere ragionevolmente assimilato ad un box e



stimato al 50% del valore della zona residenziale, conformemente a quanto rilevato anche dall'Agenzia delle Entrate.

Per le caratteristiche dettagliate dei comparabili rimando all'**ALLEGATO 15**. Qui di seguito riporto una sintesi dei calcoli effettuati per la determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

TABELLA DATI LOTTO 2

PREZZO E CARATTERISTICHE	SUBJECT	COMPARABILI	
	LOTTO 2	UNITA' A	UNITA' B
UBICAZIONE	VIA DELLA STAZIONE N. 14	VIA DELLA STAZIONE N. 8	VIA DEL PROGRESSO N. 4
PREZZO	???	€ 73.000,00	€ 50.000,00
DATA (QUANTI MESI FA)	0	3	12
SUPERFICIE PRINCIPALE (SEL)	0,00	95,98	55,08
SUPERFICIE CORTE/RESEDE	108,00	173,00	0,00
SUPERFICIE TERRAZZI	0,00	2,16	3,73
SUPERFICIE FONDI/CANTINE	0,00	0,00	0,00
SUPERFICIE GARAGE	60,59	0,00	0,00
N. SERVIZI IGIENICI	1	1	1
LIVELLO DI PIANO SENZA ASC.	0	0	1
MANUTENZIONE/FINITURE	2	1	2

RAPPORTI MERCANTILI LOTTO 2

- **Saggio annuo di rivalutazione del prezzo: 0,00 %** (I prezzi degli immobili per la zona in esame ricavati dai valori della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)** pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e dal **Listino dei prezzi degli immobili** pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) indicano un'assenza di variazione dei prezzi delle compravendite negli ultimi due anni. Pertanto il saggio di rivalutazione è pari a zero.
- **Rapporto mercantile Terrazzi: 0,25**
- **Rapporto mercantile Garage/Laboratori: 0,50**
- **Rapporto mercantile Fondi/cantine: 0,25**



- **Rapporto mercantile Corte: 0,10**
- **Servizi Igienici: $C_{serv} = C \times (1-t/n)$** (dove C=costo a nuovo di un bagno; t= vetustà; n: vita media di un bagno: C= 9'000,00 €, t= 25 anni, n= 30 anni)
- **Livello di piano: saggio 5% senza ascensore** (il variare del piano incide parzialmente sul valore dell'immobile; il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato come di seguito: se il piano del comparabile è uguale o inferiore al subject applico la formula prezzo totale x saggio/(1+saggio) se il piano del comparabile è superiore al subject applico la formula prezzo totale x saggio);
- **Stato di manutenzione/finiture: 3 livelli (1: scadente; 2: normale; 3: ottimo)**
ogni passaggio di livello vale 10.000,00 €;

ANALISI PREZZI MARGINALI LOTTO 2

UBICAZIONE	UNITA' A VIA DELLA STAZIONE N. 8	UNITA' B VIA DEL PROGRESSO N. 4
PREZZO TOTALE	€ 73.000,00	€ 50.000,00
SUPERFICIE COMPARATA CON I RAPPORTI MERCANTILI	113,82	56,01
CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. PREZZO TOTALE/SUP. TOTALE COMPARATA	€ 641,36	€ 892,66
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE VALORE MINIMO DI QUELLI CALCOLATI SOPRA	€ 641,36	€ 641,36
PREZZO MARGINALE CORTE ESCLUSIVA: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,10)	€ 64,14	€ 64,14
PREZZO MARGINALE TERRAZZI: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,25)	€ 160,34	€ 160,34
PREZZO MARGINALE GARAGE: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,50)	€ 320,68	€ 320,68
PREZZO MARGINALE FONDO: PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANT. (0,25)	€ 160,34	€ 160,34
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI: PREZZO A NUOVO x (1-(VETUSTA/VITA))	€ 1.500,00	€ 1.500,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO: VEDI DESCRIZIONE RAPPORTI MERCANTILI	€ 3.476,19	€ 2.500,00
PREZZO MARGINALE MANUTENZ./FINITURE: VALORE NECESSARIO PER PASSARE AL LIV. SUCC.	€ 10.000,00	€ 10.000,00



**TABELLA DI VALUTAZIONE e
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2 (SUBJECT)**

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI	
	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO	€ 73.000,00	€ 50.000,00
PREZZO MARGINALE DATA	€ 0,00	€ 0,00
SUPERFICIE PRINCIPALE	-€ 61.558,07	-€ 35.326,30
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	-€ 4.168,86	€ 6.926,73
SUPERFICIE TERRAZZI	-€ 346,34	-€ 598,07
SUPERFICIE GARAGE	€ 19.430,11	€ 19.430,11
SUPERFICIE FONDO	€ 0,00	€ 0,00
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO	€ 0,00	-€ 2.500,00
STATO DI MANUTENZIONE	€ 0,00	- € 10.000,00
PREZZI CORRETTI RISPETTO AL SUBJECT	€ 26.356,84	€ 27.932,46

VALORE MEDIO DEL LOTTO 1 CON M.C.A.

€ 27.144,65

DIVERGENZA

5,98%

Il valore della divergenza ci dimostra che i valori ricalcolati e parametrati dei comparabili sono fra loro omogenei e quindi presumibilmente corretti.

LOTTO 2: VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Applicando il Market Comparison Approach per la stima del valore di mercato dei beni pignorati, in base all'identificazione catastale, alla consistenza dei beni pignorati, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di conservazione, all'epoca di costruzione, alle potenzialità commerciali dell'immobile e al diritto in vendita si ritiene ragionevole stimare il valore di mercato del LOTTO 1 in **€ 27.144,65**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€
Valore di mercato del LOTTO 2 applicando il market comparison approach	€ 27.144,65
Riduzione del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti e alla differenza di applicazione degli oneri tributari su base reale e non su base catastale.	-€ 4.071,70
Riduzione del 5% dovuto alla posizione dell'immobile in adiacenza alla linea ferroviaria e all'assenza di accesso carrabile.	-€ 1.357,23
	€ 21.715,72

25

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni
Perito: Arch. Monica Salvatelli



LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Market Comparison Approach (€ 27'144,65), alle detrazioni da applicare conseguenti all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti, alla differente applicazione degli oneri tributari (calcolati su base reale e non su base catastale) e alla posizione dell'immobile in adiacenza alla linea ferroviaria si ritiene corretto stabilire in **€ 21.715,72** arrotondati a **21'700,00 € (ventunomilasettecentoeuro/00) il prezzo a base d'asta dell'immobile.**

13) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI

Nel caso in oggetto non ci sono quote indivise in quanto viene venduta la piena proprietà per tutti i lotti.

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente ai beni oggetto di stima.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 26 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Corciano, 24/01/2023

Il Perito *Arch. Monica Salvatelli*



ELENCO ALLEGATI RG.ES 117/2022

- ALLEGATO 1:** NOMINA DI ESPERTO DA PARTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE;
- ALLEGATO 2:** LETTERA PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3:** VISURE CATASTALI STORICHE LOTTO 1 e 2;
- ALLEGATO 4:** ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1 e 2;
- ALLEGATO 5:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1;
- ALLEGATO 6:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2;
- ALLEGATO 7:** RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI LOTTO 1;
- ALLEGATO 8:** RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI LOTTO 2;
- ALLEGATO 9:** ISPEZIONE IPOTECARIA DEI BENI PIGNORATI LOTTO 1 e 2;
- ALLEGATO 10:** COPIA ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 1;
- ALLEGATO 11:** COPIA ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 2;
- ALLEGATO 12:** COMUNICAZIONE PRECEDENTI EDILIZI;
- ALLEGATO 13:** STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO;
- ALLEGATO 14:** COMPARABILI LOTTO 1 UTILIZZATI PER STIMA SECONDO GLI IVS;
- ALLEGATO 15:** COMPARABILI LOTTO 2 UTILIZZATI PER STIMA SECONDO GLI IVS;

